

**5****Planbesked för Växthuset 1 (sbf/2020:144)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för bostäder på fastigheten Växthuset 1.

Sammanfattning

Fastighetsägaren är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten Växthuset 1, där det i dagsläget ligger en handelsträdgård. Sökanden vill bygga bostäder av blandat karaktär. På skissmaterialet redovisas flerbostadshus närmast Botkyrkaleden och småhus på resten av fastigheten. Enligt ansökan kan småhus bestå av radhus, parhus eller villor.

Fastigheten ligger nära vägen E4 varför en trafikbullerutredning behöver tas fram under planarbetet. Det finns flera aktsamhetsområden för ras och skred på fastigheten varför mark- och geotekniska frågor behöver utredas. Då en handelsträdgårds drivs på platsen sedan 90-talet, borde även en översiktlig bedömning av möjliga rester av bekämpningsmedel tas fram.

Dagvattenfrågor behöver utredas för att bemöta Miljöbalkens krav och säkerställa miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster enligt gällande lagstiftning och regelverk. En bedömning av hur skyfall ska hanteras ska ingå i sådan utredning för att motverka risk för lokala lågpunkter och eventuell översvämning.

Trafik- och parkeringsutredning behövs för att kunna ta hand om bland annat parkeringsfrågor, tillgängligheten för sopbilar, räddningsfordon osv.

Ett gestaltningsprogram behöver tas fram där förslagets utformning utredas närmare. Bifogade skisser för ansökan om planbesked föreslår ett nytt tätbebyggt bostadsområde, dock behöver förslaget utredas närmare gällande friytor för utevistelse, lämpliga tomtstorlekar för småhus och ytor som möjliggör hanteringen av dagvatten på ett hållbart sätt.

2020-08-14

Dnr sbf/2020:144

Ärendet

Området ligger i Slagsta, direkt väster om Slagsta rondellen, vid korsningen av Botkyrkaleden och Slagstavägen.

Enligt nuvarande detaljplan är platsen planlagd som handelsträdgård (Lh). Sökanden är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten och därmed behövs en ny detaljplan tas fram.

Platsen ligger topografiskt lägre än omgivande trafikseparerade trafikled (Botkyrkaleden och Slagstavägen). Fastigheten är omgiven av kommunens parkmark med GC-vägnät med tunnlar under trafikled. Infarten till fastigheten sker via Slagstavägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-07-07, utgör underlag för beslutet.

Referens
Kaisa-Leena Aksli

Mottagare

Planbesked för Växthuset 1

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked för bostäder på fastigheten Växthuset 1.

Sammanfattning

Fastighetsägare är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten Växthuset 1 där i dagsläget ligger en handelsträdgård. Enligt bifogade skisser vill sökande bygga bostäder av blandat karaktär. På skissmaterialet redovisas flerbostadshus närmast Botkyrkaleden och småhus på resten av fastigheten. Enligt ansökan kan småhus bestå av radhus, parhus eller villor.

Fastigheten ligger nära vägen E4 varför en trafikbulerutredning behöver tas fram under planarbetet. Det finns flera aktsamhetsområden för ras och skred på fastigheten varför mark- och geotekniska frågor behöver utredas. Då en handelsträdgårds drivs på platsen sedan 90-talet, borde även en översiktlig bedömning av möjliga rester av bekämpningsmedel tas fram.

Dagvattenfrågor behöver utredas för att bemöta Miljöbalkens krav och säkerställa miljökvalitetsnormer för vattenförekomster enligt gällande lagstiftning och regelverk. En bedömning av hur skyfall ska hanteras ska ingå i sådan utredning för att motverka risk för lokala lågpunkter och eventuell översvämning.

Trafik- och parkeringsutredning behövs för att kunna ta hand om bland annat parkeringsfrågor, tillgängligheten för sopbilar, räddningsfordon osv.

Ett gestaltungsprogram behöver tas fram där förslagets utformning utredas närmare. Bifogade skisser för ansökan om planbesked föreslår ett nytt tätbebyggt bostadsområde, dock behöver förslaget utredas närmare gällande friytor för utevistelse, lämpliga tomtstorlekar för småhus och ytor som möjliggör hanteringen av dagvatten på ett hållbart sätt.



Orienteringskarta över området.



Ortofoto över området

Ärendet

Området ligger i Slagsta, direkt väster om Slagsta rondellen, vid korsningen av Botkyrkaleden och Slagstavägen.

Enligt nuvarande detaljplan är platsen planlagd som handelsträdgård (Lh). Sökande är intresserad av att bygga bostäder på fastigheten och därmed behövs en ny detaljplan tas fram.

Platsen ligger topografiskt lägre än omgivande trafikseparerade trafikled (Botkyrkaleden och Slagstavägen). Fastigheten är omgiven av kommunens parkmark med GC-vägnät med tunnlar under trafikled. Infarten till fastigheten sker via Slagstavägen.

Väster och öster om platsen ligger trädbevuxna kullar som är utpekade en lokalt svagt grön länk som behöver förstärkas i kommunens Översiktsplan. Därmed borde så mycket som möjligt av befintlig växtlighet sparas eller förstärkande åtgärder för det gröna sambandet genomföras.

De bifogade skisser till ansökan redovisar tre olika förslag för tänkta husplaceringar som skapar ett tätbebyggt bostadsområde. Gestaltningen av nya bostadsområdet och exakta placeringar av alla bostadshus behöver utredas närmare under planarbetet. Tätheten av ny bebyggelse och storlek på tomter och friyor behöver ta hänsyn till dagvattenfrågor, möjligheten att tillgodose friyor och möjligheten att skapa ett nytt bostadsområde med höga boendekvalitéer. De frågorna behöver utredas vidare genom att ett gestaltungsprogram tas fram under planarbetet.

Det finns ett aktsamhetsområde för ras och skred utpekad enligt den översiktliga bedömningen av SGU (Sveriges geologiska undersökning) på de nordvästra och sydöstra delar av fastigheten där marken lutar. En geoteknisk undersökning behövs för att utreda den frågan närmare.

Då platsen har fungerat som en handelsträdgård sedan 90-talet finns det en minimal risk att föroreningar i form av bekämpningsmedel skulle finnas på platsen. En översiktlig markundersökning bör genomföras för att kunna bekräfta att inga skadliga ämnen finns kvar i marken för att säkerställa att platsen är lämplig för känslig markanvändning (bostäder).

Dagvattenutredning behövs att tas fram för att föreslå hur dagvattnet som genereras på hårdgjorda ytor ska ledas bort från bebyggelse, fördröjas och renas för att kunna bemöta Miljöbalkens krav och säkerställa miljökvalitetsnormer för vattenförekomster enligt gällande lagstiftning och regelverk.

Fastigheten ligger nära vägen E4 och påverkas därmed av vägbullret på de södra delarna av fastigheten. Att bygga en huskropp i form av flerbostadshus kan vara ett sätt att hantera vägbullret, dock behöver frågan studeras närmare.

Flera u-områden (områden som är reserverad för underjordiska ledningar) finns inom fastigheten och enligt gällande detaljplan. Frågan om underjordiska ledningar behöver utredas vidare genom att ta reda på skyddsavstånd som behöver hållas från ledningar eller diskutera om vissa ledningar kan flyttas till kommunens parkmark bredvid.

Kommunens VA-pumpstation ligger 10-tal meter från fastigheten. Hänsyn ska tas till störningar i form av buller och lukt som kan orsakas av pumpstationen.

Planförutsättningar

Området är markerad som gles stadsbygd i kommunens Översiktsplan och är inte markerad som specifikt förändringsområde. Området närmast fastigheten Växthuset 1 karaktäriseras av kedjehus, radhus och villor på 1-2 våningar, kommunens parkmark (gräsytor och obebyggda skogbeksädda höjder) och gatumark med trafikleder och gator.

Detaljplan för Växthuset 1 mm (54 - 48X) från 2007-09-25 gäller för området. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Enligt gällande detaljplan är fastigheten Växthuset 1 planlagt för handelsträdgård (Lh).

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen genomförs enligt standardförfarande.

Utredningar

Inom ramen för detaljplanearbetet bör följande utredningar göras:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning (med tillhörande markundersökning)
- Gestaltungsprogram
- Trafik och parkeringsutredning

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Genomförandet att planförslaget skulle kunna innebära positiva sociala konsekvenser i fall planförslaget gestaltas omsorgsfullt och om den tar hänsyn till befintliga stads- och landskapsbilden. T ex kan det planerade bostadsområdet

skapa nya tryggare gång-och cykelstråk och nya mötesplatser. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

Miljökonsekvenser

Förvaltningen har bedömt att planförslagets genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planförslaget skulle kunna medföra positiva konsekvenser till miljön om antal hårdgjorda ytor skulle kunna minskas jämfört hur det ser ut idag. Mer växtlighet på platsen kan förstärka det svaga sambandet i grönstrukturen enligt Översiktsplanens intensifieringar. Mer grönska skulle i sin tur ge bättre förutsättningar att ta hand om dagvattnet och extrema skyfall. Frågan behöver utredas vidare under planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten är redan ansluten till VA, fjärrvärme, el osv. Därmed bedöms projektet inte medföra några större ökade investeringskostnader för kommunen. Om kapaciteter behöver höjas eller någon av ledningar behöver flyttas för att möjliggöra utbyggandet av planförslaget, då ska den kostnader täckas av fastighetsägaren till Växthuset 1.

Ett ramavtal och plankostnadsavtal behöver tecknas i samband med att planuppdraget ges.

Preliminär tidplan

Planuppdrag	kvartal 2 / 2021
Antagande	kvartal 4 / 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Expedieras till
Planadministratör
Sökande



ALTERNATIV 1,
solvända radhus.

Fastighetsarea ca 15050 m².

38 radhus och ca 90 lägenheter.

Radhus organiserade längs kvartersgata med parkering på egen tomt och trädgård i sydläge, entréer mot norr (undantaget skissens nordligaste radhus).
Lägenheter i två byggnadskroppar bildar en öppen gård på fastighetens sydligaste del.
Genom området går en smitväg att ta hem från exempelvis skolan.

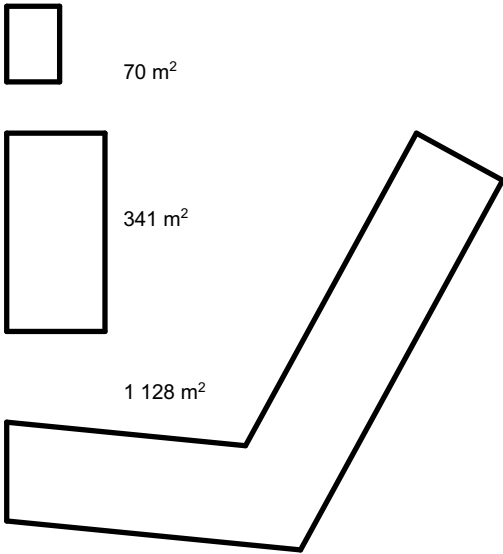
BYA:
Radhus 70 m².
Lameller 341 m² respektive 1128 m².

BTA:
Radhus i två plan: (38x2x60) = 4560 m²
Lameller: (290x5 + 959x6) = 7204 m²
Totalt: = 11764 m²

Siffrorna är uppskattade.

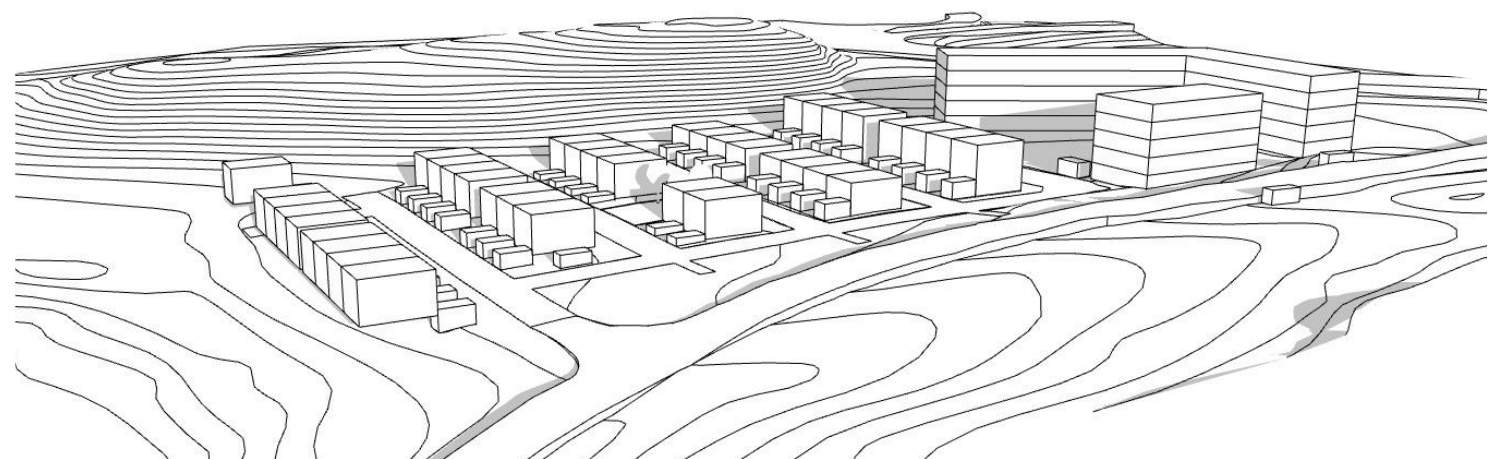
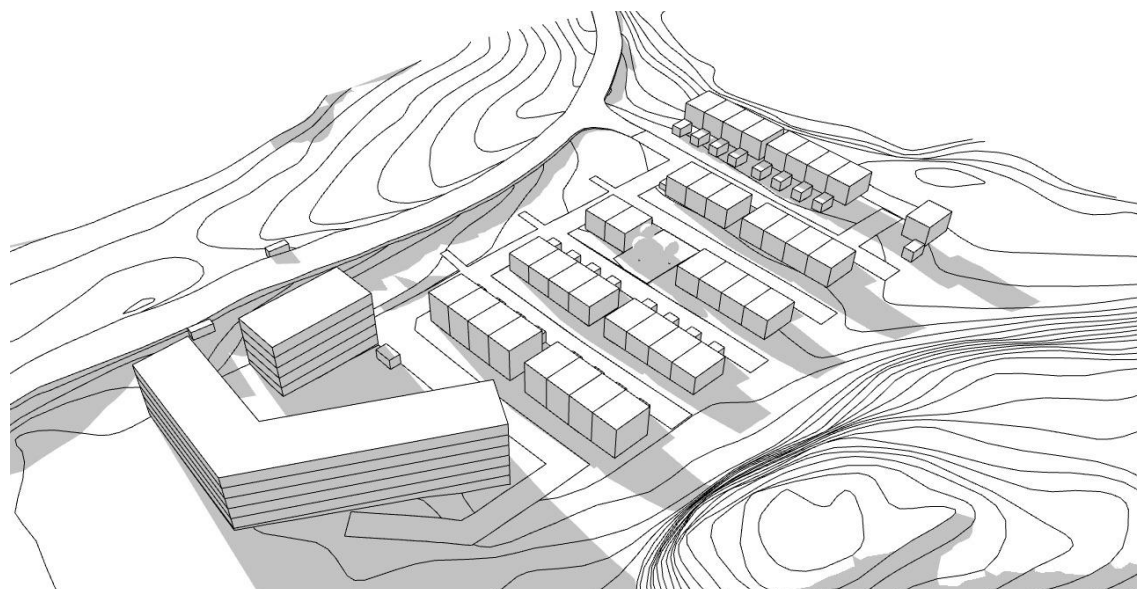
Parkering:
114 platser
(normerat behov är 114 platser beräknat på Botkyrka kommuns parkeringszon B och jämn storleksfördelning mellan deras tre lägenhetskategorier (lägenheter mindre än 45 m², 45-75 m² samt 75+ m²).

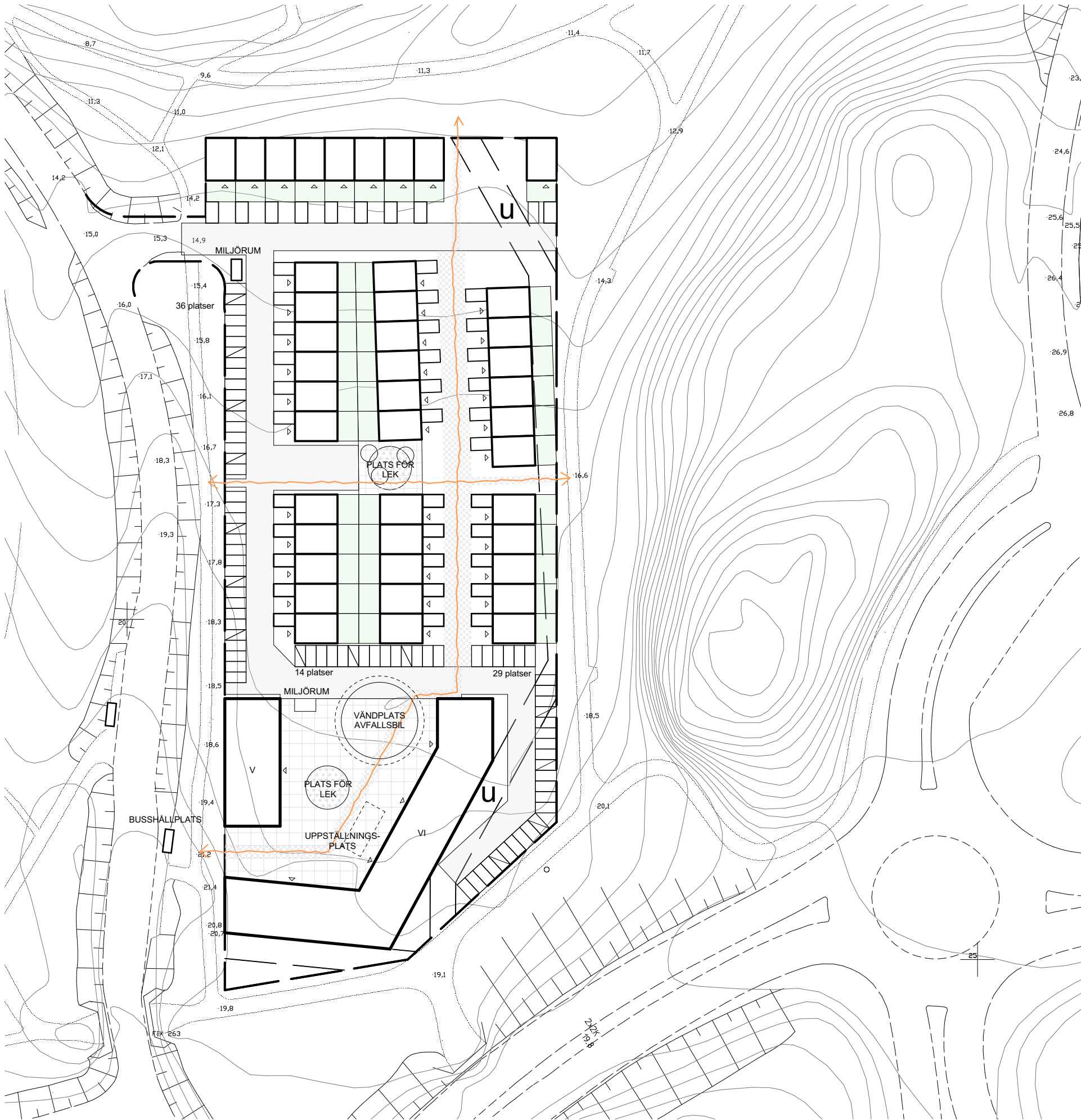
BYA per enhet:





ALTERNATIV 1,
solvända radhus.





ALTERNATIV 2,
nord till syd

Fastighetsarea ca 15050 m².

42 radhus och ca 90 lägenheter.

Radhus organiserade från norr till söder med parkering på egen tomt och trädgård bort från gatan. Entréer och trädgårdar är orienterade mot väst och öst (undantaget skissens nordligaste radhus). Lägenheter i två byggnadskroppar bildar en öppen gård på fastighetens sydligaste del.

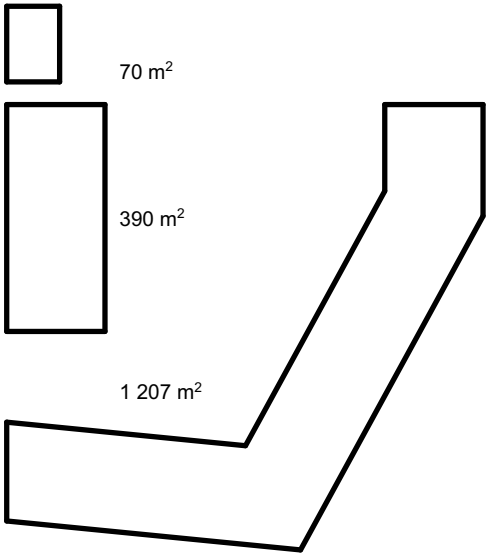
BYA:
Radhus 70 m².
Lameller 390 m² respektive 1207 m².

BTA:
Radhus i två plan: (42x2x60) = 5040 m²
Lameller: (332x5 + 1026x6) = 7816 m²
Totalt: = 12856 m²

Siffrorna är uppskattade.

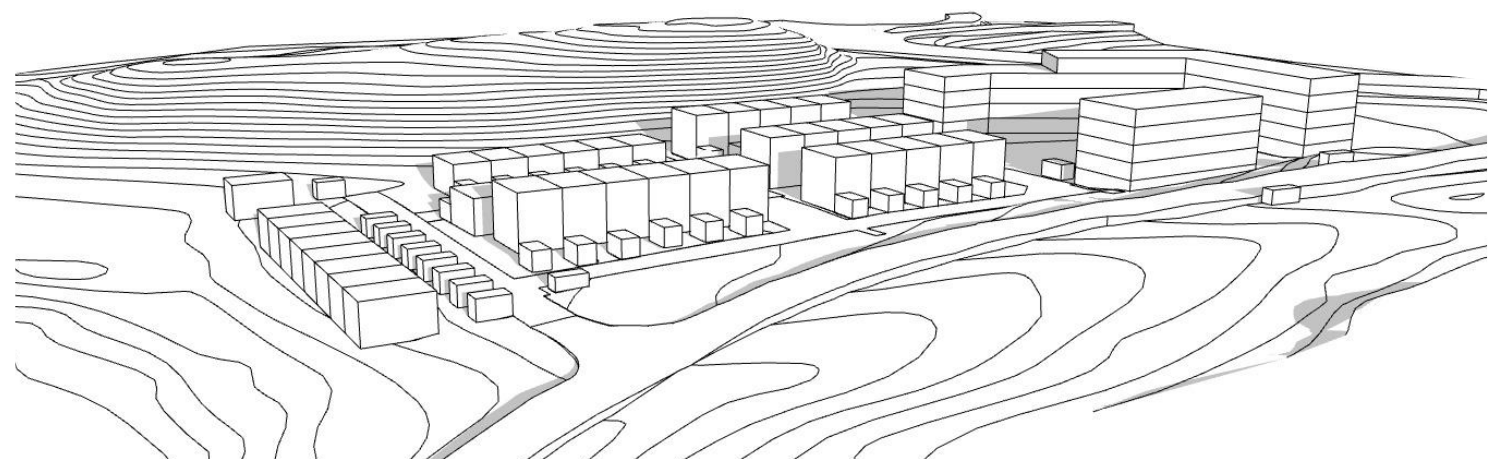
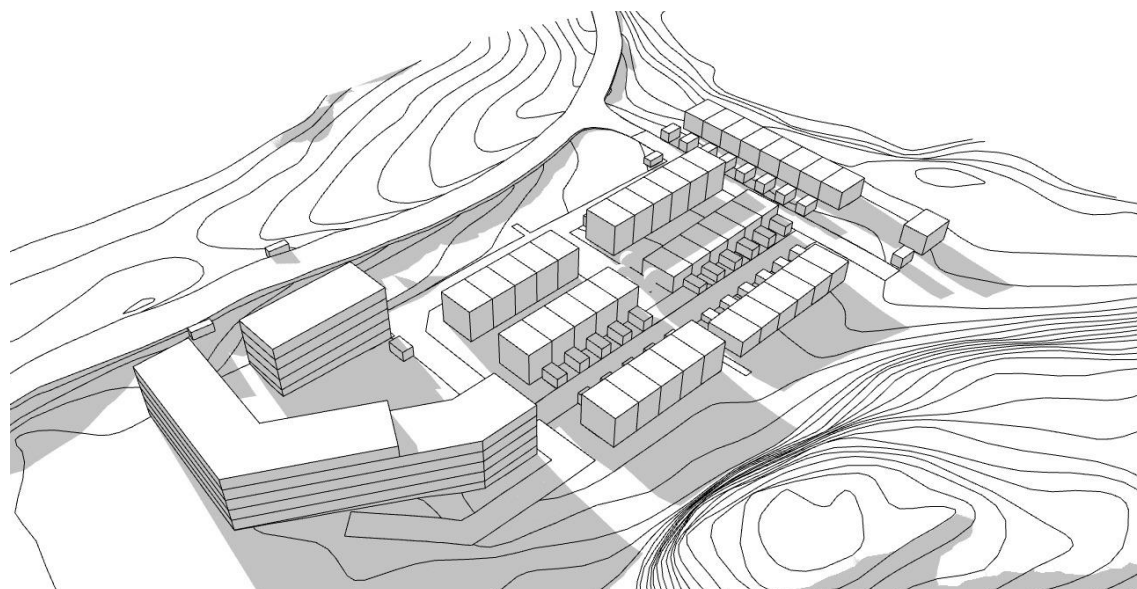
Parkering:
121 platser
(normerat behov är 120 platser, beräknat på Botkyrka kommuns parkeringszon B och jämn storleksfördelning mellan deras tre lägenhetskategorier (lägenheter mindre än 45 m², 45-75 m² samt 75+ m²).

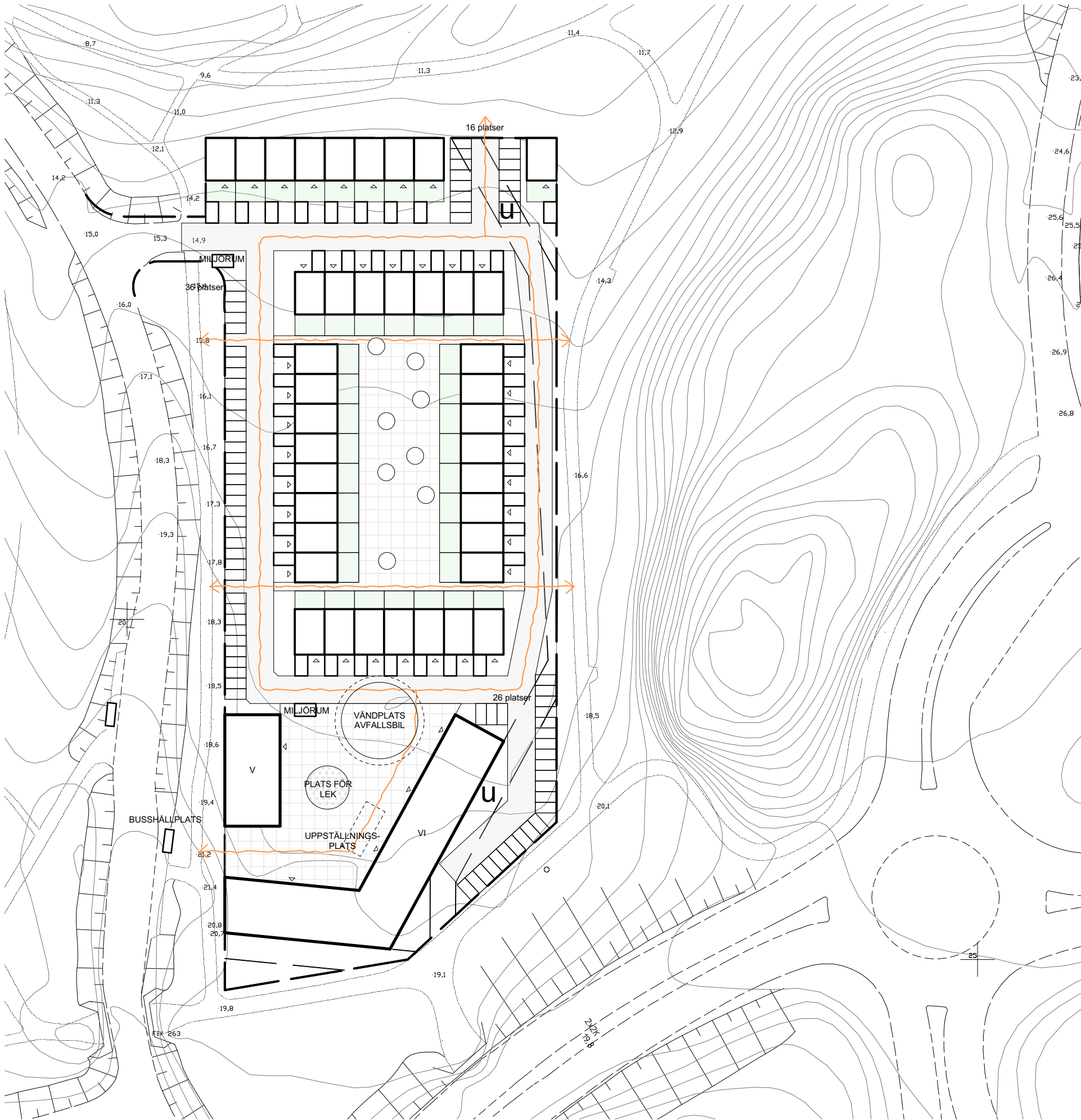
BYA per enhet:





ALTERNATIV 2,
nord till syd





ALTERNATIV 3,
storgård

Fastighetsarea ca 15050 m².

39 radhus och ca 90 lägenheter.

Radhus organiserade kring en stor gård. Parkering på egen tomt mot gatan där också entréer är belägna.
Lägenheter i två byggnadskroppar bildar en öppen gård på fastighetens sydligaste del.

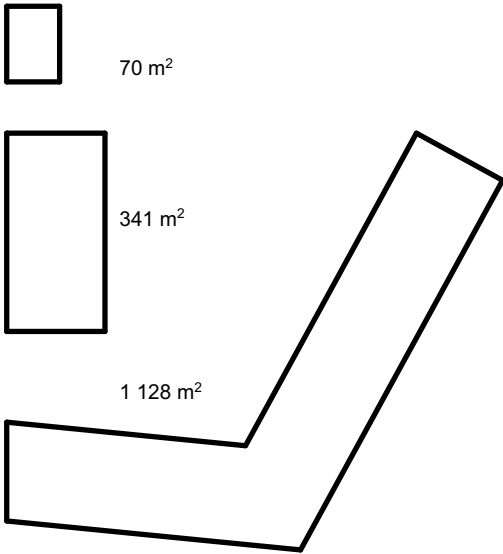
BYA:
Radhus 70 m².
Lameller 341 m² respektive 1128 m².

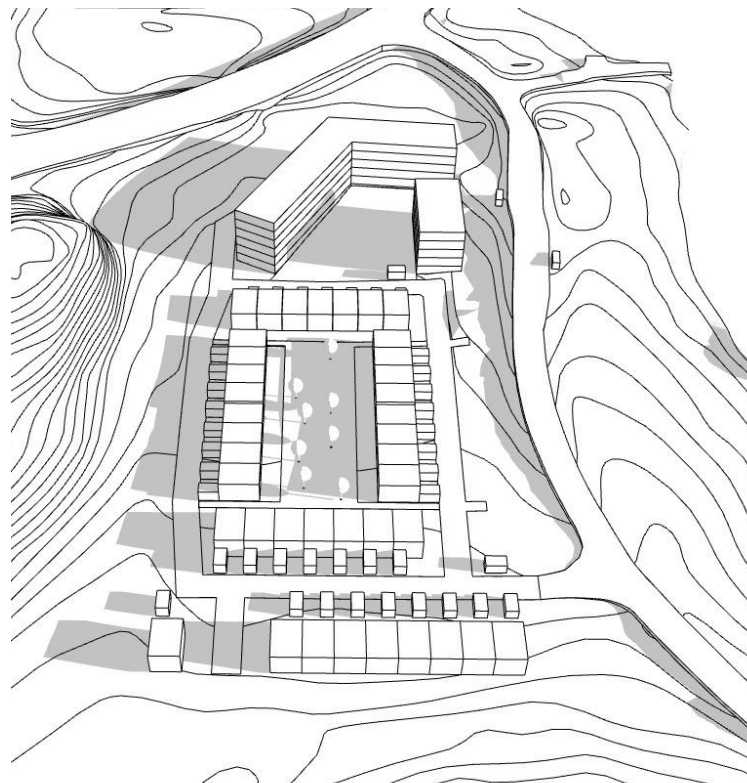
BTA:
Radhus i två plan: (39x2x60) = 4680 m²
Lameller: (290x5 + 959x6) = 7203 m²
Totalt: = 11883 m²

Siffrorna är uppskattade.

Parkering:
117 platser
(normerat behov är 116,5 platser, beräknat på Botkyrka kommuns parkeringszon B och jämn storleksfördelning mellan deras tre lägenhetskategorier (lägenheter mindre än 45 m², 45-75 m² samt 75+ m²).

BYA per enhet:





ALTERNATIV 3,
storgård

